



**Torre De' Busi**  
*Antico Borgo Casarola*

# CASTELLO FRACASSETTI

*Un'opportunità per le tue idee*



**RONCELLI**  
G R O U P

[www.roncellicostruzioni.com](http://www.roncellicostruzioni.com) 035/62.05.18



## Indice

- 2 - *Storia di un borgo antico*
- 4 - *L'immobile*
- 8 - *Localizzazione*
- 10 - *L'antico Borgo*
- 12 - *Il nuovo ECOvillaggio*
- 14 - *Idee di riutilizzo*
- 16 - *Tour del Gusto*
- 17 - *Altri progetti*





1



## Storia di un borgo antico

*Casarola sorge ad un'altitudine di 446 metri sul livello del mare, sul versante sinistro della Valle della Sonna, anticamente detta Valle Bretta, territorio che cominciò ad essere frequentato dall'uomo 6'000-10'000 anni fa. La zona nella quale si inserisce l'insediamento di Casarola è caratterizzata dalla presenza di un dolce declivio che venne dall'uomo utilizzato in parte per la silvicoltura, in particolare del castagneto, in parte per la viticoltura, che forniva una cospicua produzione vinaria. Ancor'oggi Casarola mantiene un'ampia presenza di boschi di vecchia data. La contrada si trova a poca distanza dalle chiese di San Michele e Santo Stefano della Bretta, fondate in epoca altomedioevale, che ancora conservano importanti parti di strutture antichissime e pregevoli affreschi ed opere d'arte. Casarola è ricordata come insediamento nel 1270 ed all'interno di alcuni degli otto edifici che, insieme con palazzo Fracassetti, compongono la contrada antica, si trovano ancora riutilizzati nelle strutture successive elementi architettonici risalenti al XIV-XV secolo ed ai seguenti. Nel 1388 a Casarola è documentato un ramo dell'importante famiglia Mangili, che da qui si diffuse in Val San Martinoe nell'Isola. Nel XVI secolo nella contrada si trasferirono i Fracassetti, un ramo di un altro antico ceppo, i Busi, che ha dato il nome al Comune di Torre de' Busi. Nella seconda metà del XVI secolo, nel 1567, Casarola contava 7 famiglie per un totale di 33 persone. In questo periodo arrivò addirittura ad ottenere l'autonomia comunale e, ad esempio nel 1592, troviamo appunto menzionato il Comune di Casarola, che nel 1596 compare invece come Camartinone e Casarola. I Fracassetti si trasferirono poi a Murano per il commercio, mantenendo però anche il domicilio di Casarola. In laguna ebbero una famosa "pistoria" (forneria) e si dedicarono anche al commercio di tele nazionali ed estere. Giovanni Francesco Fracassetti e suo zio furono aggregati alla nobiltà veneta. La famiglia nel 1644 fece edificare la chiesa in onore di San Simone, che ancor'oggi si trova nella contrada. Nell'anno giubilare 1675 Bernardino Fracassetti, abitante a Venezia, ottenne da papa Clemente X la reliquia del teschio di San Giulio, in onore del quale la famiglia fece costruire un altare nella parrocchiale di San Michele di Torre de' Busi. Nel 1706 Giovanni Angelo Fracassetti fece completamente riedificare l'abitazione della famiglia, costruendo l'importante edificio che ancor'oggi vediamo e che per la sua imponenza viene comunemente denominato "Castello". Da segnalare è la presenza di due stemmi Fracassetti, scolpiti nella chiave di volta di due portali, che alla torre ed ai due leoni della famiglia Busi (che compongono anche lo stemma del Comune), aggiungono il giglio ed il lambello che caratterizzano i Fracassetti. Va pure ricordata una lapide che rammenta la costruzione dell'edificio, collocata sulla porta che dalla cantina porta all'esterno:*

*LETITIAE ET VERITATIS HOSPITIVM IO ANGELVS FRACASSETTVS EXTRVXIT ANNO 1706  
(Ospizio di letizia e di verità Giovanni Angelo Fracassetti eresse nell'anno 1706).  
Successivamente il palazzo passò a diversi proprietari.*

*Gabriele Medolago  
Storico*







## L'immobile

*L'immobile principale del borgo Casarola è il Palazzo Fracassetti, un Castello agricolo, da recuperare, risalente al '600-'700, ubicato in località Casarola, frazione di Torre de' Busi, situato in una zona collinare, esposta costantemente al sole e immersa nel verde; posizione dominante dal quale si può godere lo splendido panorama della Valle dei Mulini.*

*Al suo interno ci sono tre cortili per un totale di circa 2000 mq e all'esterno è possibile frazionare un ampio giardino a balze di circa 15000 mq, di proprietà.*

*E' disposto su quattro livelli, cantina di 200 mq, immenso piano terra e piano primo ciascuno di 1000 mq e piano secondo di 300 mq.*

*L'edificio si articola in una planimetria irregolare con una parte padronale e una rustica. Sono eccezionali la cantina e la tinaia, unica nel suo genere, con la sua singolare ampiezza di circa 7.5x15 metri, che serviva per raccogliere l'immensa produzione vinaria dei vicini declivi.*

*All'interno è possibile trovare locali da recuperare affrescati o rustici.*

*Oasi di tranquillità, immersi nella natura e nella storia, dove da un millennio la vita scorre a misura d'uomo.*





6





## Localizzazione

*Torre De' Busi, borgo Casarola, località Casarola.*

*A nord di MILANO e nelle estreme vicinanze del lago di COMO.*

*Valle San Martino, Provincia di Bergamo al confine con Calolziocorte e Monte Marengo.*

*Altitudine di 446 metri sul livello del mare, sul versante sinistro della Valle della Sonna.*

*Riferimento viario la SP177 via Sonna (Caprino-Calolziocorte).*

*Oggi a fianco dell'antica contrada di Casarola sta sorgendo un nuovo insediamento residenziale.*





## L'antico borgo

*Accanto al castello si estende il borgo Casarola con i suoi rustici da recuperare, un tempo ricovero dei mezzadri ora disabitati e in vendita, esclusa la chiesetta di San Simone di proprietà parrocchiale.*

*Sono disponibili diverse metrature di rustici da riattare che partono dai 56 mq fino ad arrivare ai 170 mq su più piani, con annesse alla proprietà aree di pertinenza con giardini a balze.*







## Il nuovo ECOvillaggio

*Prestigio, quiete ed eleganza prendono forma in un contesto residenziale esclusivo, eco-sostenibile, in perfetto equilibrio tra paesaggio naturale e intervento architettonico, arricchito anche dal nuovo parco pubblico attrezzato adiacente alle abitazioni. Un angolo di paradiso nel cuore della Lombardia, a poca distanza dal lago di Lecco e Como.*

*L'antico borgo viene, di riflesso, riportato a nuova vita grazie alla nuova edificazione marginale che ne rispetta l'architettura arricchendolo di lusso, confort, servizi e benessere.*



13



## Idee di riutilizzo

*Sia il Castello Fracassetti che i rustici del borgo sono in vendita e le ipotesi di riutilizzo possono essere le più svariate. In particolare per il Palazzo principale, considerata la sua collocazione, si può presupporre dalla residenza ordinaria, alla residenza sanitaria per anziani, alla ristorazione ordinaria con propensione per le cerimonie, all'attività ricettiva alberghiera con sala meeting, beauty-farm centro benessere, edificio di rappresentanza direzionale-terziario-scolastico, ecc...*

*Per i rustici l'ipotesi di riutilizzo è principalmente residenziale ma non si possono escludere attività ricettive o compatibili.*

*Dagli interventi di restauro già realizzati si possono evincere le potenzialità estetiche e funzionali derivanti dal recupero del borgo nel rispetto dei segni storici distintivi dell'ambito.*



3  
⚡  
PERICOLO



## Tour del Gusto

*Domenica 10 novembre 2019 il Castello Fracassetti ha ospitato l'iniziativa "Tour del Gusto, Impronte di Storia" 1° edizione, un evento organizzato nell'ambito del progetto di marketing territoriale «Via Giovanna - Sulle Orme del Papa Buono», finanziato da Regione Lombardia tramite il bando «Viaggio #InLombardia».*

*Una giornata tra storia, cultura ed enogastronomia accompagnata dalle proposte dei produttori agricoli locali, dalle degustazioni di vino guidate e da piatti della tradizione, con ricette diversificate in base ai territori.*

*Protagonisti in questa occasione, anche con visite guidate, il Castello Fracassetti e il Borgo Casarola.*

*Il successo riscosso dall'evento, vista la straordinaria affluenza e partecipazione di pubblico interessato ed espositori, ha premiato il Sindaco Eleonora Ninkovic che, in qualità di organizzatrice, ha presenziato per l'intera giornata affiancata anche dall'onorevole Alberto Ribolla, il senatore Paolo Arrigoni e i Sindaci di Cisano Bergamasco Andrea Previtali e Caprino Bergamasco Davide Poletti.*



## Bando Lombardia To Stay

*Anche L'Assessore al turismo, Marketing territoriale e Moda, Regione Lombardia Lara Magoni, in visita al Borgo Casarola, ha espresso la propria convinzione nelle potenzialità del territorio e del Castello Fracassetti in occasione del Bando regionale «Lombardia To Stay»: "Valle San Martino è un territorio strategico per Regione Lombardia. Una realtà importante, a cavallo tra le province di Lecco e Bergamo, dove il turismo religioso e i percorsi lenti sono il fiore all'occhiello e possono rappresentare un volano determinante per lo sviluppo economico locale"*



### Bando Regione Lombardia MIPIM 2020

*Il progetto di rigenerazione urbana del Borgo Casarola, in collaborazione con il Comune di Torre De' Busi, è stato ammesso al bando MIPIM per Cannes 2020*



### Accademia di Belle Arti SantaGiulia

*Il Castello Fracassetti è oggetto di studi universitari presso l'Accademia di Belle Arti di Brescia*



# 17

**RONCELLI GROUP S.R.L.**

Via Lesina, 1/A  
24030 Brembate Di Sopra (Bergamo)  
Telefono 035/62.05.18 – Fax 035/62.09.17  
[info@roncelli.eu](mailto:info@roncelli.eu)

[www.roncelligroup.com](http://www.roncelligroup.com)